

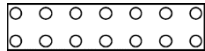
Gemeinde	Penzing Lkr. Landsberg am Lech
Einbeziehungssatzung	„Flur Nr. 167, 174/1, 174/3, 174/4,174/5, 174/6, 174/7“ - Ortsteil Penzing
Planfertigung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Dörr, Jäger, Pawar-Sinn
Aktenzeichen	PZI 2-56
Plandatum	16.09.2025 (2. Entwurf mit gekennzeichneten Änderungen) 03.06.2025 (1. Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Penzing erlässt aufgrund §§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 13 Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diese Einbeziehungssatzung.

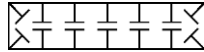


A Festsetzungen

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Innerhalb des in der Planzeichnung festgelegten räumlichen Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB und den nachfolgenden Festsetzungen:
- 2 **GR 200** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z. B. 200 qm
- 3 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 4 Die nach A 2 festgesetzte Grundfläche darf für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50% und auf den Fl.-Nrn. 167 sowie 174/6 um bis zu 75% überschritten werden. Auf der Fl.-Nr. 174/5 beträgt die festgesetzte Grundfläche für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO max. 200 qm.
- 5 Das natürliche Gelände ist zu erhalten, insbesondere an den Grundstücksgrenzen sind die vorhandenen Höhen einzuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur an Gebäuden bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von jeweils max. 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig.
- 6  Baugrenze
- 7 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 8 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit First über die Längsseite des Gebäudes zulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
- 9 Gebäude sind mit einfachen, rechteckigen Grundrissen zu errichten.
- 10  Einfahrt/ Ausfahrt
Die Einfahrt/ Ausfahrt zu den Baugrundstücken ist nur an den festgesetzten Stellen zulässig.
- 11  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, des Freistaates Bayern und der Anlieger zu belastende Flächen
- 12  private Grünfläche
- 13  Fläche für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Umgrenzung sind entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Reihe und entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches zwei Reihen standortgerechte heimische Sträucher der Pflanzqualität Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit mind. 8 Trieben, mit einem Pflanzabstand von 1,0 m zu pflanzen; vorhandene Gehölze sind anzurechnen.

14



Ausgleichsfläche

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 312 sind innerhalb der Umgrenzung [T-Linie] auf Flurstück 312 der Gemarkung Penzing sind entlang der östlichen Grenze zwei Reihen standortgerechter autochthoner Sträucher in der Pflanzqualität vStr, 60 – 100 cm im Dreiecksverband mit einem Abstand von 1,0 m zu pflanzen. Die übrige Fläche ist mittels autochthonem Saatgut für Hochstauden mesophiler Standorte zu begrünen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

Die Gehölze sind im Turnus von zehn Jahren auf jeweils einem Drittel der Fläche auf den Stock zu setzen. Auf der übrigen Fläche (Hochstaudenflur) sind jährlich aufgehende Gehölze und Neophyten zu entfernen.

Das Schnitt- und Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und sachgerecht zu entsorgen. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel auf der Ausgleichsfläche ist unzulässig.

Die Ausgleichsfläche ist spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung herzustellen.

Die Ausgleichsfläche darf lediglich temporär zum Zwecke des Schutzes vor Gehölzverbiss eingefriedet werden. Sie sollte durch das Setzen von Grenzmarkierungen vor Feldarbeiten auf angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gesichert werden.

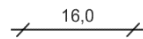
15

Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

16

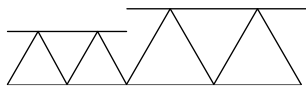
Es sind nur offene sockellose Einfriedungen zulässig.

17



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

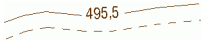
B Nachrichtliche Übernahmen



Anbauverbotszone entlang der St 2054 (14m/ 20m)

Innerhalb des Plangebietes gilt entlang der Staatsstraße gem. § 9 Abs. 1 FStrG bzw. gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 14 m / 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,5 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL). Einfriedungen entlang der Staatsstraße St 2054 sind vor Ausführungsbeginn mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim abzustimmen. Werbende und sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs.6 Nr. 9 BauGB). Die Werbeanlagen dürfen nicht innerhalb der freizuhaltenden Sichtflächen liegen und in den lichten Raum der Staatsstraße hineinragen. Die genaue Lage der Werbeanlagen ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Flurstücksnummer, z. B. 174/1
- 3  bestehende Bebauung (wird abgerissen)
- 4  Höhenlinien
- 5 Es gelten die Gemeindlichen Satzungen in der jeweils gültigen Fassung:
Stellplatzsatzung
Entwässerungssatzung
Satzung Abstandsflächen
- 6 Baumschutz: Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 7 Grünordnung
Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
Obstbäume:
Malus (Apfel)
Prunus avium (Süßkirsche)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)
Prunus domestica (Pflaume/Zwetschge)
Pyrus communis (Birne)
+ weitere einheimische Obstbäume
Bäume:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraister (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Sträucher:
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- 8 **Artenschutz: Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.**

Dem Abriss von oder den Umbauarbeiten an Gebäuden hat eine Kontrolle durch eine fachkundige Person vorauszugehen, um eine Beeinträchtigung von Fledermäusen und Gebäudebrütern ausschließen zu können. Erforderlichenfalls ist die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

- 9 Immissionsschutz: Im Plangebiet kann es zu möglichen Geruchs-, Staub- und Geräuschemissionen kommen, die durch landwirtschaftliche Betriebe ausgehen und auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten können. Zwischen Wohnnutzungen und bestehender landwirtschaftlicher Tierhaltung sind trotz der Ortsüblichkeit von Gerüchen und Geräuschen in Dorfgebieten bestimmte Mindestabstände einzuhalten. Dies kann zur Folge haben, dass die eingezeichneten Baugrenzen möglicherweise nicht immer ausgeschöpft werden können.
- 10 Brandschutz: Die Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 einzurichten und zu unterhalten. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk DVGW-W 405 sicher zu stellen.
- 11 Denkmalschutz: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).
- 12 Sichtdreiecke: Bei der Zufahrt zu den Baugrundstücken sind die Sichtdreiecke gemäß der Richtlinie für Straßen zu berücksichtigen. Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen außer durchsichtigen Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
- 13 Wasserschutz: Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- und Oberflächenwasser sind betroffene Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen. Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen und es sind druckwasserdichte Fenster einzubauen.
- 14 Niederschlagswasser: Anfallendes Niederschlagswasser ist gem. § 4 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Gemeinde Penzing (EWS) ordnungsgemäß zu versickern oder zu beseitigen. Dabei sind die Versickerungsanlagen ausreichend, auch für Starkregenereignisse, zu dimensionieren. Andernfalls ist z.B. ein Rückhaltebecken erforderlich und/oder eine Ableitung (Überlaufeinrichtung) zu einer jederzeit rückstaufreien Vorflut sicherzustellen. Hierzu sind die Angaben des Merkblatts DWA-M153 und das Arbeitsblatt DWA-A138 zu beachten und es ist ggfl. eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserrechtsabteilung des Landratsamtes zu beantragen.

- 15 Stromkabel: Um eine Beschädigung der Stromkabelleitung zu vermeiden, sind rechtzeitig vor der Aufnahme von Grabarbeiten – von der ausführenden Baufirma – die aktuellen Kabellagepläne bei der Betriebsstelle Buchloe der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) zu beschaffen. Es ist das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) zu beachten.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2025.
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis erneut beteiligt. (§ 4a Abs. 3 BauGB)

4. Die Gemeinde Penzing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Penzing, den

(Siegel)

.....

Peter Hammer, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Penzing, den

(Siegel)

.....
Peter Hammer, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Penzing, den

(Siegel)

.....
Peter Hammer, Erster Bürgermeister

Einbeziehungssatzung
"Fl.-Nrn. 167, 174/1, 174/3, 174/4,
174/5, 174/6, 174/7"
Ortsteil Penzing

